



PAR LAURENCE JACQUEMOUD
CHAMBRE DES NOTAIRES DE GENÈVE

Défauts de construction dans le cadre d'une vente immobilière

Lors d'une vente immobilière, le vendeur répond des défauts à l'égard de l'acheteur. Un défaut consiste en l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou d'une qualité sur laquelle un acheteur raisonnable peut compter.

Le défaut doit exister lors de la vente et l'acheteur ne doit pas avoir connaissance du défaut ni avoir accepté le défaut lors de la vente. L'acheteur est tenu de visiter, ainsi que de vérifier l'état d'un bien au préalable de la vente et de prendre en considération l'état de vétusté du bien par exemple. Dès que l'acheteur constate un défaut, il doit aviser le vendeur immédiatement après la vente, sous réserve du cas où le vendeur a intentionnellement induit ce dernier en erreur (défauts cachés); dans cette hypothèse, l'avis court dès la découverte des défauts. Si les conditions de l'action en garantie sont réunies, l'acheteur peut demander la résolution du contrat, la réduction du prix, éventuellement des dommages et intérêts, mais pas la réparation de l'ouvrage. Les contrats peuvent comporter des clauses d'exclusion de garanties dérogeant au système légal sous réserve des défauts cachés (article 199 CO). Cette solution permet d'assurer une sécurité des transactions, en évitant par exemple qu'un acheteur qui a négocié un prix de vente plus bas en raison de l'état de vétusté du bien puisse après la conclusion de la vente se retourner contre le vendeur en demandant la résiliation du contrat ou une réduction du prix.

Afin de résoudre le problème général du délai immédiat pour l'avis des défauts, le projet de modification du Code Suisse des Obligations (CO) «Défauts de construction» octroie un délai de 60 jours à l'acheteur pour signaler les défauts ordinaires ou in-



L'acheteur est tenu de visiter, ainsi que de vérifier l'état d'un bien au préalable de la vente.

intentionnellement cachés au vendeur dans le cadre de la vente immobilière comportant des constructions nouvelles, anciennes ou pas de constructions. Cette modification est salutaire et permettra à l'acquéreur profane de l'immobilier de demander conseil auprès de spécialistes.

Dans le cadre d'une construction neuve, la vente du bien peut avoir lieu avant la construction du bâtiment. Dans la première hypothèse, il s'agit d'un contrat de vente pour le terrain et d'un contrat d'entreprise pour la construction. Dans la deuxième hypothèse, il s'agit d'un contrat de vente comportant des éléments relatifs au contrat d'entreprise. Comme précité, le contrat d'entreprise offre le droit à la réparation de l'ouvrage, contrairement au contrat de vente immobilière, et le délai d'avis des défauts est de 2 ans selon les normes SIA 118.

Afin de remédier à cette inégalité, la modification législative permettra à un acheteur d'un immeuble comprenant une construction devant être érigée ou ayant été érigée 1 an ou 2 an(s) (la fixation du délai est en cours de discussion à ce jour) avant la vente d'exiger la réparation de l'ouvrage aux frais du vendeur. En sus, le vendeur ne pourra pas exclure sa responsabilité sous peine de nullité par une clause stipulée dans le contrat de vente par rapport au droit à la réparation, ni la restreindre en échange de la cession à l'acheteur de ses droits en garantie, à l'égard de son ou ses sous-traitants.

Cette solution permettra aux acquéreurs de demander directement au vendeur la réparation de l'ouvrage. Cette modification permettra d'assurer une meilleure protection de tous les acquéreurs. Elle impliquera pour les vendeurs de devoir assumer directement les coûts de réparation en raison de défauts causés par son ou ses sous-traitants, ce qui risque d'engendrer un coût supplémentaire important pour les vendeurs.

Le projet de modification du CO reste muet par rapport à la question de savoir si l'acquéreur doit agir en premier lieu contre les entreprises et ensuite contre le vendeur, en cas de cession par le vendeur à ce dernier de ses droits à la réparation contre les entreprises ayant œuvré à la construction (sans exclure sa responsabilité); ce qui rend la question de la cession délicate à ce jour. ■